



**Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.**

DEĞERLEME RAPORU

REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

KOCAELİ - ÇAYIROVA - AKSE

2087 ADA - 3 PARSEL

DEPO

Bu değerleme raporu, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin istemi üzerine hazırlanmıştır. İlgilisi ve hazırlanış amacı dışında, Emek Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin yazılı onayı alınmadan üçüncü kişiler tarafından kullanılamaz, çoğaltılamaz ve dağıtılamaz.

www.emektd.com.tr
E-Posta : emek@emektd.com.tr
Telefon : + 90 (216) 201 21 12
Faks : + 90 (216) 201 21 15

ÖZET BİLGİLER

Rapor No	REYS-201800042
Rapor Tarihi	17.12.2018
Değerleme Tarihi	14.12.2018
Rapor Türü	Değerleme Raporu
Raporu Hazırlayanlar	Eyüp AYKUT - Değerleme Uzmanı
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Fatih ÖZER
Dayanak Sözleşmenin Tarih ve Numarası	29.01.2018 - 002
Değerleme, SPK Düzenlemeleri Kapsamında mıdır?	SPK Standartlarına Uygundur.

Taşınmazın Adresi	Akse Mahallesi, 550. Sokak, No: 7, Çayırova/Kocaeli
Tapu Kayıt Bilgileri	Kocaeli İli, Çayırova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 Ada, 3 Parsel
Tapu Kütüğündeki Niteliği	İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası
Taşınmazın Parselinin Güncel İmar Durumu	Sanayi Alanı, Ayrık Düzen, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50
Taşınmazın Güncel Kullanım Durumu	Depolama
Rapor Tarihine Göre Taşınmazın Değeri	KDV Hariç: 23.106.000.- TL KDV Dahil: 27.265.080.- TL

Bağımsızlık ve Uygunluk Açıklaması:

- ✓ Raporunda sunulan bulgular, değerlendirme uzmanının sahip olduğu bilgiler çerçevesinde doğrudur.
- ✓ Raporunda yer alan çözümleme ve sonuçlar, yalnızca belirtilen varsayımlar ve koşullarla sınırlıdır.
- ✓ Değerleme uzmanının, değerlendirme konusunu oluşturan taşınmaz ve değerlemeyi talep eden müşteri ile herhangi bir ilişkisi bulunmamaktadır.
- ✓ Değerleme hizmetinin ücreti, raporla ilgili herhangi bir koşula bağlı değildir.
- ✓ Değerleme hizmeti, SPK ve BDDK düzenlemelerinde, değerlendirme kuruluşları ve değerlendirme uzmanları için belirlenmiş ölçütler ve kurallar çerçevesinde gerçekleştirilmiştir.
- ✓ Değerleme uzmanı, bu değerlendirme için gerekli mesleki eğitim, bilgi ve deneyime sahiptir.
- ✓ Değerleme uzmanı, değerlendirme çalışması sırasında taşınmazı kişisel olarak görmüş ve incelemiştir.

BÖLÜM 1

DEĞERLEMENİN İLGİLİSİ VE KAPSAMI

1.1. Müşteriyi Tanıtıcı Bilgiler ve Adresi

Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. temelleri 1989 yılında Ankara’da atılmış Reysaş Taşımacılık ve Lojistik Ticaret A.Ş.’nin iştirakidir. Depoculuk alanında taşınmaz ve taşınmaz projelerine yatırım yapmak, geliştirmek ve bu yerleri uzun süreli kiralamak üzere, 03.09.2008 tarihinde kurulmuştur. 12.07.2010 tarihinde halka arz edilmiş olup hisseleri RYGYO koduyla Borsa İstanbul’da işlem görmektedir. Depo geliştirmeye odaklanmış Türkiye’nin ilk ve tek gayrimenkul yatırım ortaklığıdır.

Merkezi; “Küçük Çamlıca Mahallesi, Erkan Ocaklı Sokak, No: 11, Üsküdar/İstanbul” adresindedir.

1.2. Değerleme İsteminin Kapsamı ve Varsa Müşteri Tarafından Konulan Sınırlamalar

Kocaeli İli, Çayyova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 3 parsel sayılı, 7.037 m2 yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği “İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası” olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın **pazar değerinin** belirlenmesi amacıyla Şirketimize değerlendirme isteminde bulunulmuştur. Bu istemde, müşteri tarafından konulan herhangi bir sınırlama yoktur.

1.3. Kullanılan Değer Tanımı ve Varsayımlar

Değerleme çalışmamızda, müşterinin de istemi doğrultusunda, değerlendirme konusu taşınmazların değeri, “Pazar Değeri” tanımı çerçevesinde belirlenmiştir.

Pazar Değeri: Uygun süreli bir beğendirme (*pazarlama*) çalışmasının ardından, birbirinden bağımsız, bilgili, tutarlı, iyi düşünceli ve istekli bir alıcı ile istekli bir satıcı arasında, bir zorlama olmaksızın ve alıcı ile satıcının pazar dışı etkenlerden etkilenmeyecekleri koşullar altında yapacakları anlaşma çerçevesinde, taşınmaz için karşılık el değiştirmesi gereken kestirimsel (*tahmini*) tutardır.

Pazar Değeri Tanımının Temel Varsayımları:

- ✓ Alıcı ve satıcı bilinçli davranmaktadırlar.
- ✓ Alıcı ve satıcı taşınmazla ilgili tüm konuları eksiksiz bilmektedirler.
- ✓ Taşınmazın satışı için uygun bir süre tanınmıştır.
- ✓ Ödeme, para olarak ya da benzeri biçimlerde yapılacaktır.
- ✓ Taşınmazın satın alınmasında gerekebilecek kaynak, piyasa faiz oranları üzerinden, kolaylıkla sağlanabilecektir.

Bir taşınmazın pazar değeri, onun yalın yapısal durumundan çok, pazarın varsaydığı yararlılıklarını gösterir; pazarın ortak algılama ve eylemlerini yansıtır. Pazar değeri tabanlı değerlemelerde, alım satım işlemlerinin gerçekleştiği pazarın, pazar dışı etkenlerce sınırlandırılmadığı varsayılır.

1.4. Değerleme Konusu Taşınmaz İçin Son Üç Yılda Yapmış Olduğumuz Değerlemeler

Taşınmaza ilişkin; 29.12.2015 gün ve REYS-201600071 sayılı, 26.12.2016 gün ve REYS-201600037 sayılı değerlendirme raporlarımız bulunmaktadır.

BÖLÜM 2

TAŞINMAZ İLE İLGİLİ BİLGİLER

2.1. Yer, Konum, Arazi ve Çevrenin Gelişim Özellikleri

Değerleme konusu taşınmaz; “Akse Mahallesi, 550. Sokak, No: 7, Çayırova/Kocaeli” adresinde yer almaktadır. Taşınmaz, Çayırova Sanayi Bölgesi’nde bulunmaktadır. Bölgede, ağırlıklı olarak depolama amaçlı olarak yapılaşmanın sürmekte olduğu görülmektedir. Yakın çevrede Yapı Kredi Bankacılık Üssü, Namet Üretim Tesisi, Reysaş Lojistik Depoları, çeşitli büyüklükte depolama ve lojistik amaçlı yapılar ve ticari işletmeler yer almaktadır.

Taşınmazın parseli, geometrik olarak batıya yatık “L” biçimli olup topografik olarak kuzeydoğudan güneybatıya doğru eğimli bir yapıdadır. Üzerinde bir adet 2 katlı depolama yapısı bulunmaktadır. Parselin güneybatı sınırı bir bölümü açılmış 546. Sokak’a yaklaşık 102 m, güneydoğu sınırı 551. Sokak’a yaklaşık 87 m, kuzeybatı sınırı 550. Sokak’a yaklaşık 43 m cephelidir. Parsel, bölgedeki alt yapı hizmetlerinin tümünden yararlanmaktadır. Koordinatları; “40.83975121, 29.41135696” biçimindedir.



2.2. Tapu Bilgileri ve Kısıtlayıcı Kayıtlar

ANA TAŞINMAZIN;			
İli	Kocaeli	Ada No	2087
İlçesi	Çayırova	Parsel No	3
Mahallesi	Akse	Yüzölçümü (m2)	7.037,00
Köyü	-	Yevmiye No	3957
Sokağı	-	Cilt No	413
Mevkii	-	Sayfa No	41108
Pafta No	G22B19A1C-2D	Tapu Tarihi	18.05.2010
Niteliği	İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası		
Sahibi	Adı, Soyad / Unvan		Pay Oranı
	Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.		Tam

Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü bilgi sisteminden alınan TAKBİS çıktısına göre, taşınmazın tapu kütüğünde aşağıdaki kayıtlar bulunmaktadır:

Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü:

- Akbank T.A.Ş. lehine, Reysaş GYO'nun kullandığı ve kullanacağı krediler için, 1. derecede, 10.000.000.- TL'lik ipotek (11.06.2012 - 3890).

2.3. İmar Durumu Bilgileri ve Yasal Belgeler

Çayırova Belediyesi'nden alınan bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin güncel imar durumu; 12.01.2017 onay tarihli, 1/1.000 ölçekli Çayırova Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, "Sanayi Alanı, KAKS: 0,60, Hmax: 15,50 m" biçimindedir.

Taşınmazın parselinin yapılanması ve kullanım biçimi güncel imar durumuna uygundur.

Çayırova Belediyesi'nde taşınmaza ilişkin, 27.07.2011 onay tarihli mimari proje incelenmiş; 20.04.2012 gün ve 176 sayılı yeni yapı ruhsatı, 20.02.2013 gün ve 118 sayılı fenni mesul değişikliği yapı ruhsatı, 23.10.2013 gün ve 619 sayılı tadilat yapı ruhsatı ile 26.08.2014 gün ve 184 sayılı yapı kullanma izin belgesi görülmüştür.

Yapı kullanma izin belgesi: 2-B yapı sınıfında, 2 kat (yol kotu altı 1 + yol kotu üstü 1) ve toplam 7.931 m2 yapı inşaat alanı için verilmiştir.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari projesine, yapı ruhsatına ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı, encümen kararı vb. herhangi bir olumsuz bir belgeye rastlanılmamıştır.

2.4. Yapılaşma Bilgileri

2.4.1. Bitmiş Yapılaşma

Parsel üzerinde 2 katlı depo yapısı bulunmaktadır. Depo; mimari projesine göre, bodrum katta (~ 4.121 m2) sığınak, otopark ve su deposu bölümü, zemin katta (~ 3.702 m2) depo bölümü, asma katta (~ 108 m2) ofis bölümlerinden oluşmaktadır. Bina toplam yaklaşık 7.931 m2 yapı inşaat alanıdır. Parselde, yapının oturduğu alan dışında kalan yaklaşık 1.300 m2'lik bölüm saha betonu ile kaplıdır.

Depo'nun:

Yapı Tarzı	: Betonarme
Yapı Düzeni	: Ayrık
Yapı Sınıfı	: 4-A
Binanın Kat Adedi	: 4
Yapı İnşaat Alanı (m2)	: 7.931
Yaşı	: 5
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Su Deposu	: Yok
Hidrofor	: Yok
Isıtma Sistemi	: Yok
Jeneratör	: Var

Asansör	: Yok
Çatı	: Çelik Konstrüksiyon ve Panel Kaplama
Dış Cephe	: Alüminyum
Kapı ve Pencere Doğramaları	: Demir Doğrama
Manzarası	: Bulunmamaktadır
Park Yeri	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Tesisatı	: Var
Deprem Bölgesi	: 1. Derece

Yerinde yapılan incelemede; taşınmazın depolama amaçlı kullanıldığı görülmüştür. Deponun genelinde zemin sıkıştırılmış beton kaplı olup iç duvarları boyalıdır. Binanın dış cephesi alüminyum doğrama, çatısı çelik konstrüksiyon üzeri panel kaplamadır.

2.4.2. Sürmekte Olan Yapılaşma

-

2.4.2.1. Sürmekte Olan Yapılaşmanın Yapı Denetimleri

-

2.4.3. Proje Aşamasındaki Yapılaşma

-

2.5. Yasal Olmayan Yapılaşma

-

2.6. Taşınmazın Değerini Etkileyen Olumlu ve Olumsuz Faktörler

2.6.1. Olumlu Faktörler

- Sanayi ve depolama amaçlı olarak gelişen bölgede bulunması,
- TEM Otoyolu'na yakın olması nedeniyle ulaşımının kolay olması.

2.6.2. Olumsuz Faktörler

-

BÖLÜM 3

DEĞERLEME VE YÖNTEMLERİ

3.1. Karşılaştırma (Emsal) Yöntemi

Arsa Değeri: Değerlemesi yapılan taşınmazın arsası ile karşılaştırılabilir (emsal) nitelikteki arsalar için yapılan araştırmalardan elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Satılık Arsa (Keller Williams Cadde Gayrimenkul / 216 – 414 11 22):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2081 ada 6 parsel sayılı, 1.525 m2 yüzölçümlü arsa 3.100.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.033.- TL]
- **Satılık Arsa (Mega Gayrimenkul / 532 – 274 45 72):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 2070 ada 2 parsel

sayılı, 5.915 m2 yüzölçümlü arsa 12.500.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.113.- TL]

- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, aynı imar durumuna sahip (Sanayi Alanı – KAKS: 0,60), 1.500 m2 yüzölçümlü arsa 3.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.000.- TL]
- **Satılık Arsa (Lider İnşaat Emlak / 216 – 230 00 88):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 37.000 m2 yüzölçümlü arsa 85.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.297.- TL]
- **Satılık Arsa (Burada Yapı Gayrimenkul / 262 – 728 15 50):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, Şekerpınar 2 Mahallesi'nde, sanayi imarlı, değerlendirme konusu taşınmaza göre yapılaşma hakkı daha yüksek (KAKS: 0,80), 7.600 m2 yüzölçümlü arsa 18.000.000.- TL'den satılıktır. [Metrekare satış fiyatı: 2.368.- TL]

Değerlemesi yapılan taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki arsalar için bölgede yapılan araştırmalarda, metrekare satış fiyatlarının 2.000 – 2.300 TL aralığında olduğu görülmüş; değerlendirme konusu taşınmazın metrekare fiyatının 2.100.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu taşınmaz arsa değeri; (7.037 m2 x 2.100.- TL) = ~ **14.778.000.- TL** olarak bulunmuştur.

3.5.2. Maliyet (Gider) Yöntemi

Yapılı Değer: Değerleme konusu taşınmazın yapı değerinin saptanabilmesi için maliyet yönteminin uygulanmasında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı birim maliyet fiyatları ile 1319 sayılı Emlak Vergisi Kanunu'na dayanılarak çıkarılıp, 15.03.1972 tarih ve 14129 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Emlak Vergisine Matrah Olacak Vergi Değerlerinin Takdirine İlişkin Tüzük'te yer alan ve sonradan yapılan değişiklikleri 02.12.1982 tarih ve 17886 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan “Aşınma Paylarına İlişkin Oranları Gösteren Cetvel” kullanılmıştır.

Yapı	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Yapım Yılı	Yaş	Metrekare Maliyeti (TL)	Maliyet Bedeli (TL)	Yıpranma Oranı	Yıpranma Payı Tutarı (TL)	Yıpranmalı Maliyet Bedeli (TL)
Depo	4-A	7.931	2013	5	1.016	8.057.896	% 6,00	483.474	7.574.422
Çevre Düzenlemesi	1-A	1.300	2013	5	153	198.900	% 10,00	19.890	179.010
						8.256.796		503.364	7.753.432

Taşınmazın Değeri: Karşılaştırma (*emsal*) yöntemiyle ulaşılan yaklaşık 14.778.000.- TL'lik arsa değeri ve maliyet yöntemine göre bulunan yaklaşık 7.753.000.- TL'lik yapı değerinin toplamından **22.531.000.- TL** değere ulaşılmaktadır.

3.3. Gelir Yöntemi

Üzerindeki yapılaşma tamamlanmış olan taşınmazın için yıllık gelir akımları üzerinden “*Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi*” uygulanmıştır.

3.3.1. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yöntemi Açıklaması

Taşınmazdan sağlanan ve gelecekte de sağlanacağı öngörülen harcanabilir (*net*) gelirlerin, uygun bir anaparaya dönüş oranı üzerinden bugünkü değeri saptanır. Bu yöntem taşınmazın harcanabilir gelirini taşınmazın değerine dönüştüren bir süreci kapsar. Anaparaya dönüş oranı da, beklenen getiri oranının bir yansıması olarak, yöntemin ana ögesidir.

Kullanılan Formüller

Taşınmaz Değeri Formülü:

Yıl sonlarında elde edileceği varsayılan harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri (*indirgenmiş gelir akımları*) yönteminde kullanılan temel formül aşağıdadır:

$$Td = [Hg \times (((1 + Ao)^d - (1 + b)^d) / ((1 + Ao)^d \times (Ao - b)))] + [Ud / (1 + Ao)^{(d+1)}]$$

$$Ud = [Hg \times (1 + b)^{(d+1)}] / (Ao - b)$$

Td: Taşınmazın bugünkü değeri

Hg: Harcanabilir (*net*) gelir

Ao: Taşınmaz için anaparaya dönüş (*genel kapitalizasyon*) oranı

d: Dönem sayısı (*vade*)

Gd: Taşınmazın gelecekteki değeri

Ud: Uç değer

b: Büyüme oranı

Anaparaya Dönüş (Kapitalizasyon) Oranı Formülü:

$$Ao = [(((Ro + Rp) - Eo) / (1 + Eo)) \times (1 - Ya)] + Ya$$

Ao: Genel anaparaya dönüş (*kapitalizasyon*) oranı

Ro: Risksiz getiri oranı

Rp: Risk primi

Eo: Enflasyon oranı

Ya: Yapı değerinin taşınmazın toplam değeri içindeki ağırlığı

3.3.2. Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması

Taşınmazın yıllık gelirinin belirlenmesi için karşılaştırma (*emsal*) yöntemi uygulanmıştır.

Taşınmazdan kira geliri elde edilmektedir. Kira gelirinin ne olabileceğinin belirlenmesi yolunda, taşınmaz ile karşılaştırılabilir (*emsal*) nitelikteki taşınmazlar için yapılan araştırmalarda elde edilen bulgular aşağıdadır:

- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 300 m2 ofis + 25.490 m2 depo olmak üzere, toplam 25.790 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 560.000.- TL'den kiralıktır. [*Metrekare kira fiyatı: 21,71.- TL*]

- **Kiralık Depo (Emlakmer / 262 – 721 19 19):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 3100 m2 ofis + 11.300 m2 depo olmak üzere, toplam 14.400 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 300.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,83.- TL]
- **Kiralık Depo (Advance Gayrimenkul / 262 – 744 10 01):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 850 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 17.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 20,00.- TL]
- **Kiralık Depo (Elit Emlak / 216 – 751 18 36):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, 2 bodrum + zemin katlı, toplam 7.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 150.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,43.- TL]
- **Kiralık Depo (RE Gayrimenkul / 216 – 909 23 17):** Değerleme konusu taşınmaz ile aynı bölgede, asma katta 232 m2 ofis + 5.768 m2 depo olmak üzere, toplam 6.000 m2 yapı inşaat alanlı, değerlendirme konusu taşınmazla benzer yapı nitelikli depolama binası aylık 130.000.- TL'den kiralıktır. [Metrekare kira fiyatı: 21,67.- TL]

Yapılan araştırma ve değerlendirmeler sonucu, depolama amacına yönelik olarak ve nitelikli bir biçimde yapılmış olmaları göz önüne alınarak ve yukarıda bilgileri verilen depolar ile de kıyaslanarak, değerlendirme konusu depoların piyasa aylık metrekare kira fiyatının 21.- TL olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

Buna göre, değerlendirme konusu depoların yıllık kira değeri; (7.931 m2 x 21.- TL x 12 Ay) = ~ **1.999.000.- TL** olacaktır.

Değerleme konusu taşınmaz GYO mülkiyetindedir. GYO'ların etkinlikleri dolayısıyla elde ettikleri kazançlar, kurumlar vergisinden ayrı (istisna) tutulmuş olup gelir vergisi stopaj oranı ise % 0'dır. Bu kapsamda GYO'lar portföy kazançları üzerinden kurumlar vergisi ödemezler. Buna karşın, değerlendirme konusu taşınmazın normal piyasa koşullarında sağlayacağı gelir üzerinden değerlemesi yapıldığından, elde edilen gelir üzerinden kurumlar vergisinin düşülmesi gerekmektedir. Ters durumda, değerlendirme konusu taşınmazın geliri ve dolayısıyla değeri yüksek çıkacaktır. Bunun anlamı, değerlendirme konusu taşınmazın mülkiyetinin GYO'da olup olmamasına değerinin de değişeceğidir ki, bu durum GYO için ancak özel değer tanımı kapsamında açıklanabilir. Değerlememiz piyasa değerini belirlemeye yönelik olduğu için yıllık gelirden % 20 oranında kurumlar vergisi düşülmüştür.

Veriler

- Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faizi : ~ % 25,00
- Risk Primi : ~ % 3,50
- TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalar Göre Yaklaşık TÜFE Oranı : ~ % 24,00
- Anaparaya Dönüştürme (Kapitalizasyon) Oranı : ~ % 4,96

Varsayımlar

- Gelirlerin yılsonlarında elde edildiği;
- Yapıların kalan ortalama ekonomik ömürlerinin (yıkılıp yeniden yapılmadan ya da önemli tutarda yenileme yatırımı yapılmadan) 25 yıl olacağı;
- Gerçek (reel) gelirlerin yıllara göre büyümeyeceği.

Bu veriler ve varsayımlar ışığında aşağıdaki tabloda da görüleceği üzere, harcanabilir gelir akımlarının bugünkü değeri yöntemi üzerinden taşınmazın değeri yaklaşık **23.106.000.- TL** olarak bulunmaktadır.

"Bir Yıllık Harcanabilir (Net) Gelir Üzerinden Bugünkü Değer Yöntemi " ve "Anaparaya Dönüştürme Oranı " Tablosu	
Arsanın Ekonomik Yaşam Süresi (<i>Arsanın Ekonomik Ömrü</i>)	Sonsuz
Yapının Kalan Ekonomik Yaşam Süresi (Yıl) [Yy]	25
Taşınmazdan Elde Edilebilecek Bir Yıllık Potansiyel Hizmet Satış Cirosu (TL)	1.999.000
İlk Bir Yıllık Dönem İçin Yapıların Kapasite Kullanım Oranı	~ % 80,00
İşletme Giderleri [<i>Personel, Elektrik, Su, Sigorta vb.</i>] (TL)	~ 125.000
Kurumlar/Gelir Vergisi Oranı	% 20,00
Taşınmazdan Elde Edilen Bir Yıllık Harcanabilir (<i>Net</i>) Bugünkü Gelir (TL) [Hg]	1.179.360
Karşılaştırma (<i>Emsal</i>) Yöntemiyle Belirlenen Arsa Değeri (TL)	~ 14.778.000
Maliyet (<i>Gider</i>) Yöntemiyle Belirlenen Yıpranmalı (<i>Amortismanlı</i>) Yasal Yapı Değeri (TL)	~ 7.753.000
Taşınmazın Karşılaştırma ve Maliyet Yöntemleriyle Bulunan Toplam Değeri (TL)	22.531.000
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Oranı [Yo]	~ % 34,41
Yıpranmalı Yapı Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı [Ya]	~ % 1,38
Arsa Değerinin Taşınmazın Toplam Maliyet Değeri İçindeki Ağırlığı	~ % 98,62
Harcanabilir Gelir İçinde Arsanın Payı (TL)	773.538
Harcanabilir Gelir İçinde Yapının Payı (TL)	405.822
Risksiz (<i>Kesin</i>) Getiri Oranı = Gösterge Devlet Tahvilinin Yıllık Yaklaşık Bileşik Faiz Oranı [Ro]	% 25,00
Risk Primi (<i>Belirsizlik Karşılığı</i>) Oranı [Rp]	% 3,50
Yıllık Beklenen Ortalama Getiri Oranı [Bo]	% 28,50
Enflasyon Oranı = TÜİK'in 12 Aylık Ortalamalara Göre Yaklaşık TÜFE Oranı [Eo]	% 24,00
Gerçek (<i>Reel</i>) İndirgeme Oranı	% 3,63
Taşınmaz İçin Genel Anaparaya Dönüştürme (<i>Kapitalizasyon</i>) Oranı [Ao]	% 4,96
Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelirin Yıllık Olarak Gerçek (<i>Reel</i>) Büyüme Oranı [b]	% 0,00
10. Yılın Sonundaki Harcanabilir (<i>Net</i>) Gelir (TL)	1.179.360
Taşınmaz İçin Bugüne İndirgenmiş Uç Değer (TL) [Ud]	13.979.839
Bir Yıllık Harcanabilir Gelir Üzerinden Yapılı Taşınmazın Bugünkü Değeri (TL) [Td]	23.106.258
Not: Ortalama yıllık kapasite kullanım oranlarının yaklaşık % 95 düzeyinin üzerine çıkamayacağı ve harcanabilir (net) gelir akımlarının 10. yıldan sonra değişmeyeceği varsayılmıştır.	

3.4. Taşınmazın Kira Değeri

Taşınmaz için kira değeri belirlemesi, “3.3.2. *Harcanabilir Gelir Akımlarının Bugünkü Değeri Yönteminin Uygulanması*” başlığı altında yapılmıştır.

3.5. Ortak ve Bölünmüş Alanların Değere Etkisi

Ortak kullanılan ya da belli taşınmaza özgülenmiş alanlar söz konusu değildir.

3.6. Taşınmazın Sigorta Değeri

Yıpranmasız yapı yaklaşık birim maliyetleri ve yapı inşaat alanları üzerinden, parsel üzerinde yer alan yapıların sigorta değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Yapılar	Yapı Sınıfı	Alan (m2)	Metrekare Maliyeti (TL)	Sigorta Değeri (TL)
Depo	4-A	7.931	1.016	8.057.896
				8.057.896

BÖLÜM 4

DEĞERLEME SONUÇLARININ ÇÖZÜMLEMESİ

4.1. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen/Sınırlayan Etmenler

Değerleme işlemi sırasında değerlemeyi olumsuz yönde etkileyen ya da sınırlayan etmenler söz konusu olmamıştır.

4.2. En Etkin ve Verimli Kullanım Çözümlemesi

Sürekli kullanım ilkesinin sonucu olarak ortaya çıkmış bir kavram ve çözümleme (*analiz*) türüdür. Arazi kalıcı bir varlıktır ve taşınmazlığı nedeniyle tüm arazi parçalarının özgün birer durumları vardır. Arazinin kalıcılığı ve kendine özgü özellikleri onun en etkin ve verimli kullanımını belirler. Bir arazi parçası, kendisinde ya da üzerindeki yapılarda iyileştirmeler yapıldıkça değer değiştirir. Arazinin bir başına değeri ile iyileştirilmiş durumdaki değeri arasındaki ayırt (*fark*), en etkin ve verimli kullanım durumu ile açıklanabilir.

En etkin ve verimli kullanım şöyle tanımlanır:

- Yasal düzenlemelere uygun,
- Boyut ve biçim (*fiziksel*) olarak olanaklı,
- Finansal açıdan gerçekleştirilebilir

ve değerlendirilmesi yapılan taşınmazı en yüksek değerine ulaştıran, en akılcı ve en gerçekçi kullanım biçimidir.

Yasal düzenlemelere uygun olmayan ya da boyut ve biçim açısından olanaklı olmayan kullanım, en etkin ve verimli kullanım biçimi olamaz. Çözümlemeler sonucunda, yasal düzenlemelere uygun, boyut ve biçim açısından olanaklı birden çok akılcı kullanım biçimi olduğu belirlenebilir. Bu durumda, birden çok akılcı ve gerçekçi kullanım seçeneği için finansal gerçekleştirilebilirlik (*fizibilite*) çalışması yapılır. Öteki sınamaların yanı sıra, finansal gerçekleştirilebilirlik sınamasında da en iyi değeri veren seçenek, en etkin ve verimli kullanım biçimi olarak belirlenir.

Bu çerçevede, değerlendirme konusu taşınmazın parselinin “*sanayi alanı*” olarak kullanımının en etkin ve verimli kullanımı sağladığı kanısındayız.

4.3. Son Üç Yıllık Dönemde Hukuksal Durumda Oluşan Değişimler

Değerleme konusu taşınmazın niteliği, yüzölçümü, imar, mülkiyet ve yapılaşma durumu son üç yıl içerisinde değişmemiştir.

4.4. Yasal Gereklere, İzin ve Belgeler İle İlgili Açıklama

Değerleme konusu taşınmazın parselinin yapılanması, imar planıyla uyumludur.

Taşınmazın parselinin yapılanması mimari proje, yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesine uygundur. Taşınmaza ilişkin yapı tatil tutanağı vb. olumsuz herhangi bir belgeye rastlanılmamıştır.

4.5. Raporda Yer Verilemeyen Asgari Bilgilerle İlgili Açıklama

Raporda yer verilmeyen bilgi bulunmamaktadır.

4.6. Bağlı Haklar İle Tapu Kütüğündeki Öteki Kayıtların Taşınmaz Değerine Etkisi

Taşınmazın tapu kütüğünde;

- Gayrimenkul Rehin Hakları Bölümü'nde; "Akbank T.A.Ş. lehine ipotek"

kaydı yer almaktadır. Söz konusu kaydın taşınmazın değerine olumlu ya da olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

4.7. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyünde Bulunabilirlik

Taşınmazın, tapu kütüğündeki niteliği "İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası" olup yapılanmasıyla ilgili yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III.48.1) 22. madde çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmazın, "İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası" nitelikli olarak, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında bir sakınca olmadığı görüşündeyiz.

BÖLÜM 5

SONUC

5.1. Farklı Değerleme Yöntemlerinin Sonuçlarının Uyumlaştırılması

Taşınmazın;

- arsa değeri, karşılaştırma (*emsal*) yöntemine göre, 14.778.000.- TL;
- yapıli değeri, maliyet yöntemine göre, 22.531.000.- TL;
- yapıli değeri, gelir (*verim*) yöntemine göre, yaklaşık 23.106.000.- TL olarak bulunmuştur.

Taşınmazın gerçekçi piyasa değerinin gelir yöntemi ile elde edilen değer üzerinden, **23.106.000.- TL** olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.

5.2. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Değerlendirmesi

Bulunduğu bölge, konumu, imar durumu, yüzölçümü, yapılanması, ulaşım ve kullanım olanakları göz önünde bulundurularak, değerlendirme konusu taşınmazın "SATILABİLİR" nitelikte olduğu öngörülmektedir.

5.3. Sonuç Değer

Kocaeli İli, Çayirova İlçesi, Akse Mahallesi, 2087 ada, 3 parsel sayılı, 7.037 m² yüzölçümlü, tapu kütüğündeki niteliği "İki Katlı Karma Depo Binası ve Arsası" olan, Reysaş Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan taşınmazın, yukarıda belirtilen olumlu olumsuz özellikleri göz önünde bulundurularak, güncel satış değerinin;

KDV hariç, 23.106.000.- TL;

KDV (% 18) dahil, 27.265.080.- TL

olabileceği sonucuna ulaşılmıştır.


Değerleme Uzmanı
Eyüp AYKUT

SPK Lisans No: 402955



Emek Taşınmaz Değerleme
ve Danışmanlık A.Ş.
Üsküdar V.D. - 3330 730 793
www.emektd.com.tr


Sorumlu Değerleme Uzmanı
Fatih ÖZER

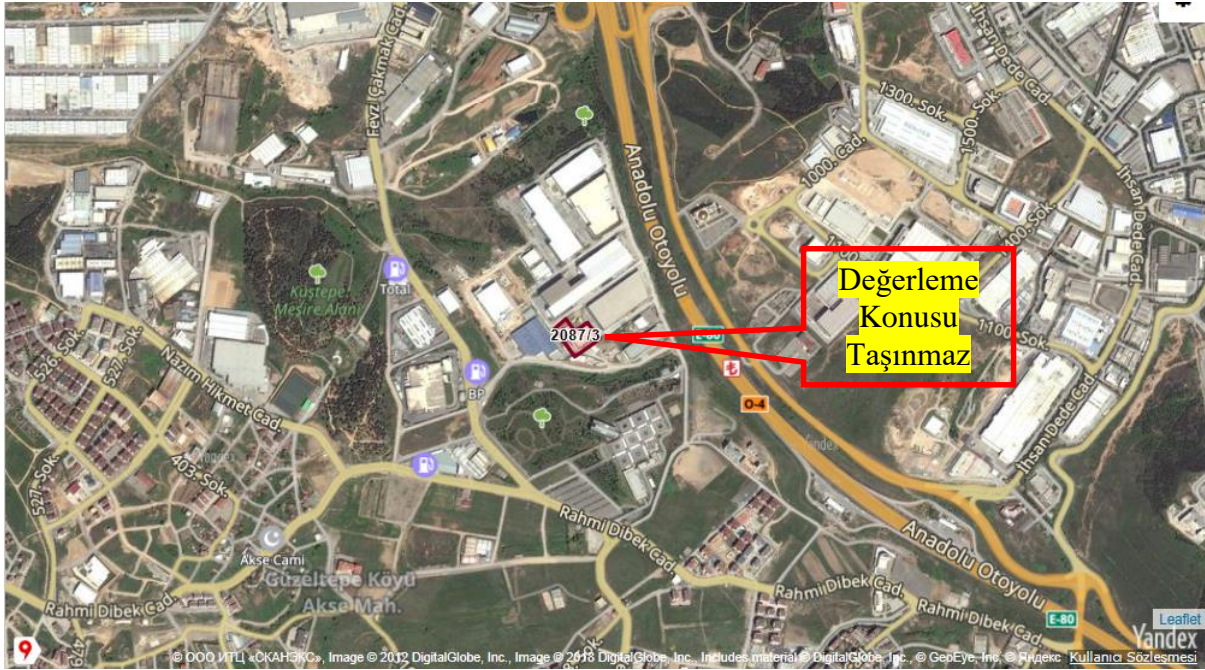
SPK Lisans No: 400799

- Bu rapor incelemelerin yapıldığı tarihte var olan verileri yansıtmaktadır.
- Katma Değer Vergisi'ne ilişkin muafiyet, istisna ve oran ile ilgili özel düzenlemeler dikkate alınmamıştır.

BÖLÜM 6

İLİŞİKLER

6.1. Uydu Görüntüsü



6.2. Fotoğraflar









6.3. Tapu Kaydı

Taşınmaz Tipi:	AnaTaşınmaz	Ada/Parsel:	2087/3
Taşınmaz ID:	42890887	Yüzölçüm(m2):	7037.00
il/ilçe	KOCAELİ/ÇAYIROVA	Ana Taşınmaz Nitelik:	2 Katlı Karma Depo Binası Ve Arsası
Kurum Adı:	Çayirova TM		
Mahalle/Köy Adı:	AKSE M		
Mevki:			
Cilt/Sayfa No:	413/41108		
Kayıt Durum:	Aktif		

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/Payda	Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
(H1) 118943634	(SN:6590586) REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ VKN:7350641917	-	1 / 1	7037.00	Çayirova TM Satış 18/05/2010 - 3957	-

(Rehin) Alacaklı(lar)	Borç	Faiz	Derece/Sıra	Vade	Kurum Tarih-Yevmiye	SDF Hakkı
(SN:258) AKBANK T.A.Ş. VKN:0150015264,	10000000.00TL	Yıllık % 34 Değişken	1/0	F.B.K.	Çayirova TM 11/06/2012 - 3890	Yok

İli	KOCAELİ	<p>Türkiye Cumhuriyeti</p>  <p>TAPU SENEDİ</p>		Fotograf						
İlçesi	ÇAYIROVA									
Mahallesi	AKSE									
Köyü										
Sokağı										
Mevkii										
Satış Bedeli	0,00	Pafta No.	G22b19a1c-2d	Ada No.	2087	Parsel No.	3	Yüzölçümü		
								ha	m ²	dm ²
										7,037,00 m2
Niteliği	2 Katlı Karma Depo Binası Ve Arsası									
Sınırı	Planındadır									
	Zemin Sistem No : 42890857									
	Belediye ve Mücavir Alanlarda Cins Değişikliği. İşleminde.									
Edinme Sebebi	GAYRİMENKULUN									
Sahibi	REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Tam									
Geldisi	Yevmiye No.	Cilt No.	Sahife No.	Sıra No.	Tarihi	Gittisi				
Cilt No.	675	413	41108		28/01/2015	Cilt No.				
Sahife No.	<p>Siciline İşgurdur.</p> <p>Erda TOŞAT</p> <p>Tapu Müdürü</p> 					Sahife No.				
Sıra No.						Sıra No.				
Tarih						Tarih				

6.4. İmar Durumu



6.5. Mimari Proje

Mimari Proje Kapağı

PROJE ADI: REYSAŞ TAŞIMACILIK VE LOJİSTİK DEPO BİNASI 2865

YAPI SAHİBİ: REYSAŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

ADRES/TEL: Abdurrahman Gazi Mah. Elmas Cad. No:6
Samandıra/Kartal/İstanbul
Tel : 0216 564 20 00

YAPININ YERİ: İLİ: KOCAELİ İNCELENEN BELGELER TARİH VE NO: İMAR D.TRH.SAY: 12.01.2011/310.05.02.20
İLÇESİ: ÇAYIROVA İMAR DURUMU:
MAH./KÖYÜ: ORTA TASTIKLI PRO:
PAFTA NO: G22 B19 A/C 2D İŞİ YALITIM:
ADA NO: 2087 TRAFİKO BELG:
PARSEL NO: 3 FEN İŞLERİ:
ARSA ALANI: 7037.00 m2

MİMARİ TASARIM VE PROJE: GB MÜHENDİSLİK MİMARLIK SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
ASMALIMESCİT MAH. SOFYALI SK. NO:22/4 BEYOĞLU / İSTANBUL
TEL: +90 212 245 62 38 - 49 FAX: +90 212 245 62 39

MİMARİ PROJE MÜELLİFİNİN: MÜHÜR: MİMARLAR ODASI
ADI SOYADI: İLKE BARKA
UNVANI: Y.MİMAR
ODA SİCİL NO: 30719
BÜRO TESCİL NO: 34-4544
ADRES-TEL: ASMALIMESCİT MH. SOFYALI SK. NO:22/4 BEYOĞLU / İSTANBUL

BU MÜELLİFİN OLURU OLMADAN YAYINLANAMAZ-ÇOĞALTILAMAZ-KULLANILAMAZ-DEĞİŞTİRİLEMEZ.
BU PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEM MİMARİ TASARIMLA BİR BÜTÜNDÜR. 5846 SAYILI FİKİR VE SANAT ESERLERİ YASASI GEREĞİNCE PROJE MÜELLİFİ MİMARIN HABERİ VE ONAYI OLMADAN PROJEDE VE PROJEDEKİ TAŞIYICI SİSTEMDE DEĞİŞİKLİK YAPILAMAZ

MİMARLAR ODASI ŞUBESİ: BEYKOZ BELEDİYE BAŞLIĞI
BELEDİYE BAŞLIĞI
GEZME TENSİLCİLİĞİ MESLEKİ GENETİM ONAYI
Bu Proje, Belediyemizin 2010 yılı Kasım ayı 10. toplantısında, 325 sayılı karar ile onaylanmıştır. İlgili yasa yönetmelik, standart ve standartlara uygunluğu denetlenmiştir.
Tarih: 27.07.2011
Mimarlar Odası adına: Olcay YERLİRAY
Y. MİMAR - 33985

İNŞAAT MÜH. ODASI ŞUBESİ: YAVUZ YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş. LTD. ŞTİ.
AYŞE ÖZTÜŞÜN
PROJE VE İNŞAAT MÜHÜRLEME DENETÇİSİ
DENETÇİ NO: 15661

MH İŞ AŞAMASI	KULLANIM AMAÇI	YAPIM SİSTEMİ	İNŞAAT ALANI	TABAN ALANI	KAT ADEDİ	B. BÖLÜM ADEDİ	BLOK ADEDİ	MHS	YMS	BÖLGE KATSAYISI	ZORLUK KATSAYISI

BELEDİYE: ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR MÜDÜRLÜĞÜ **BELEDİYE ARŞİVİ**

FEN İŞLERİ MÜDÜRLÜĞÜ: YUKARIDA ADRESİ BELİRTİLEN YERDE YAPILMAK İSTENEN İNŞAATA AIT PROJE TARİHİ VE SAYILI İMAR DURUMUNA, İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİNE GÖRE İNCELENEREK TASTIK EDİLMİŞTİR.

RAPORTÖR: MİMARİ(RAPORTÖR): E.H. SARI, ÇELEBİ Mimar 27.07.2011

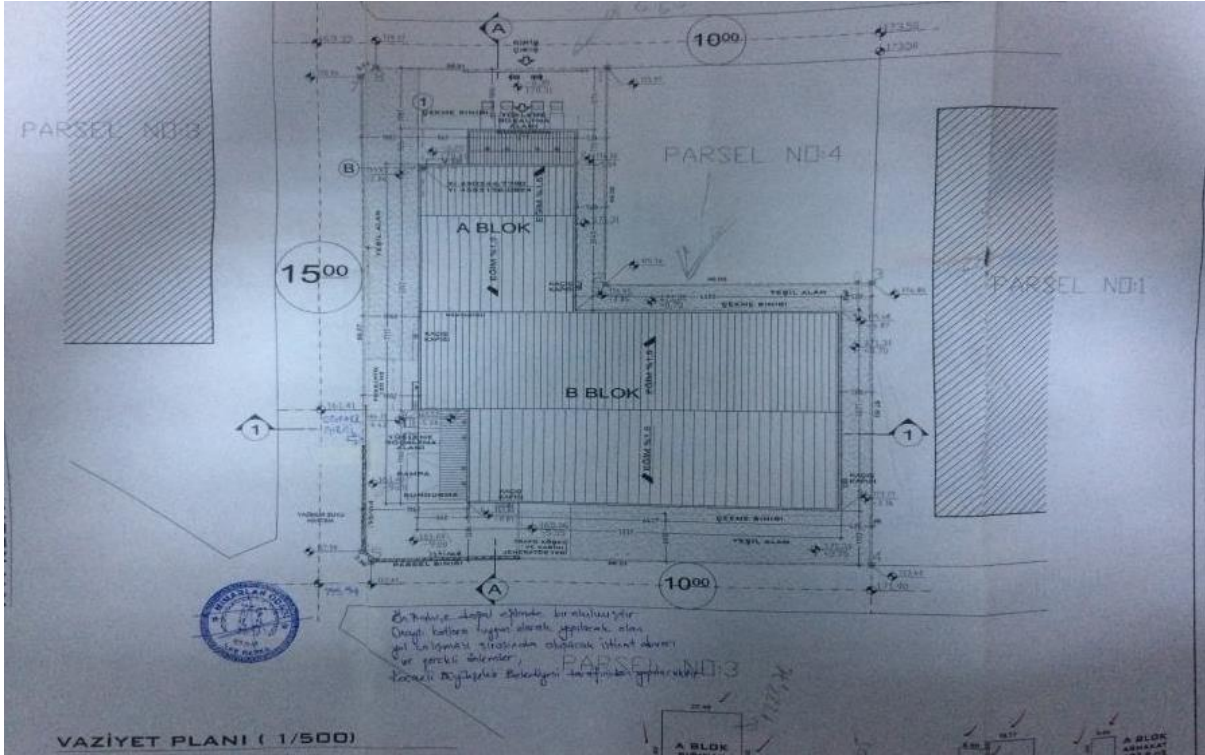
MİMARİ(ŞEF): M. D. YILMAZ

KİŞİM ŞEFİ: STATİK: ÇAYIROVA BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

FEN İŞLERİ MÜD. YARD: M. D. YILMAZ

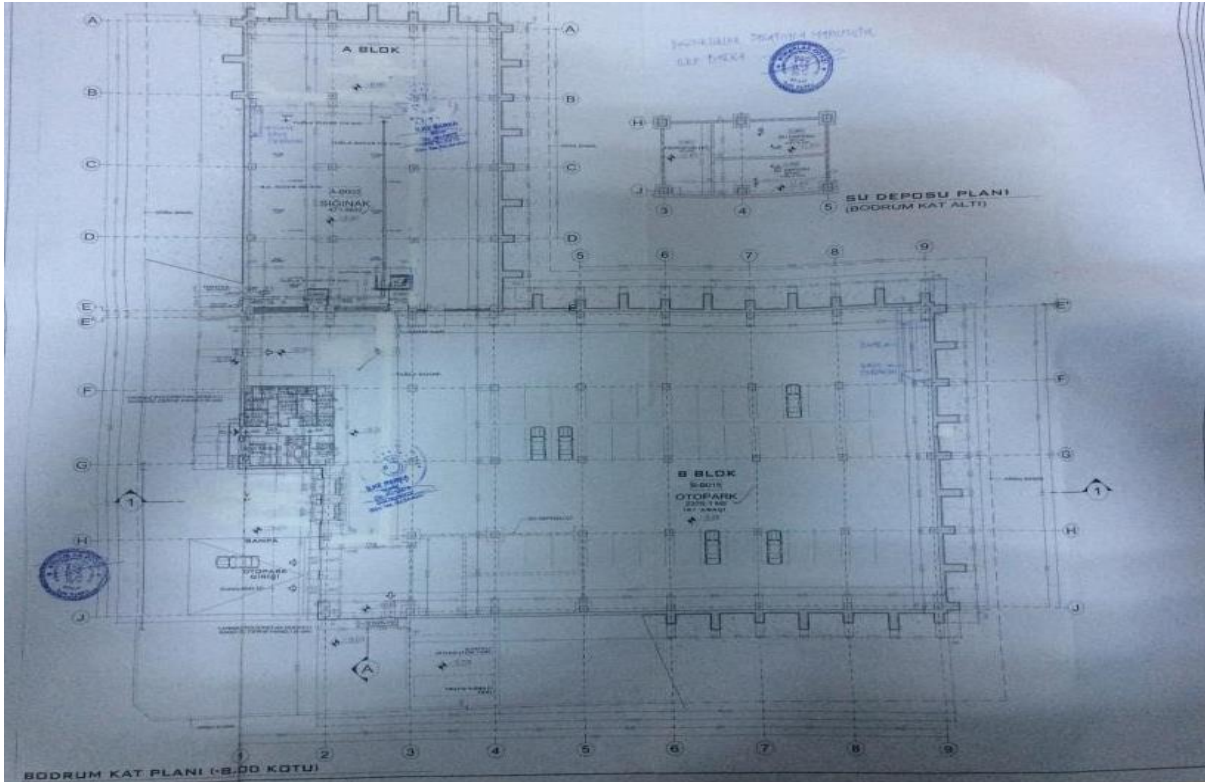
FEN İŞLERİ MÜD.: M. D. YILMAZ

Vaziyet Planı

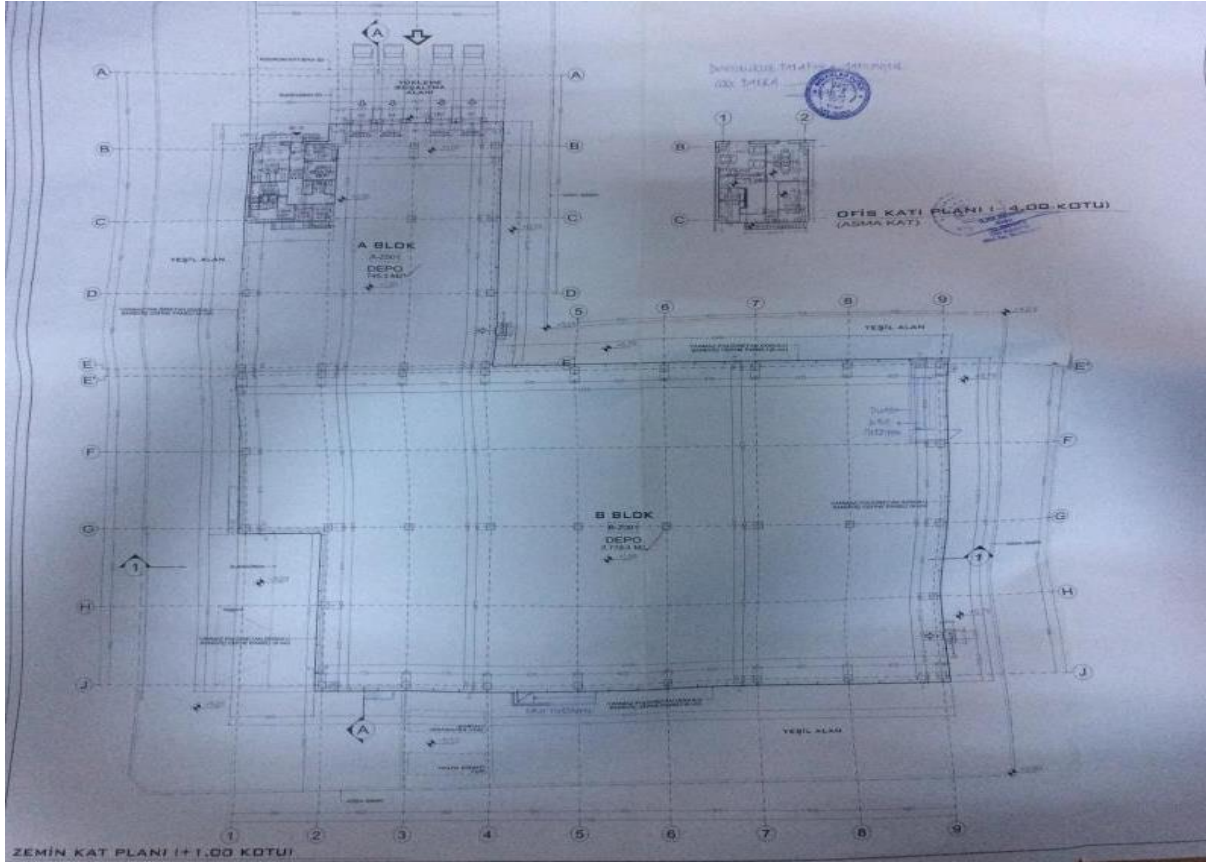


Kat Planları

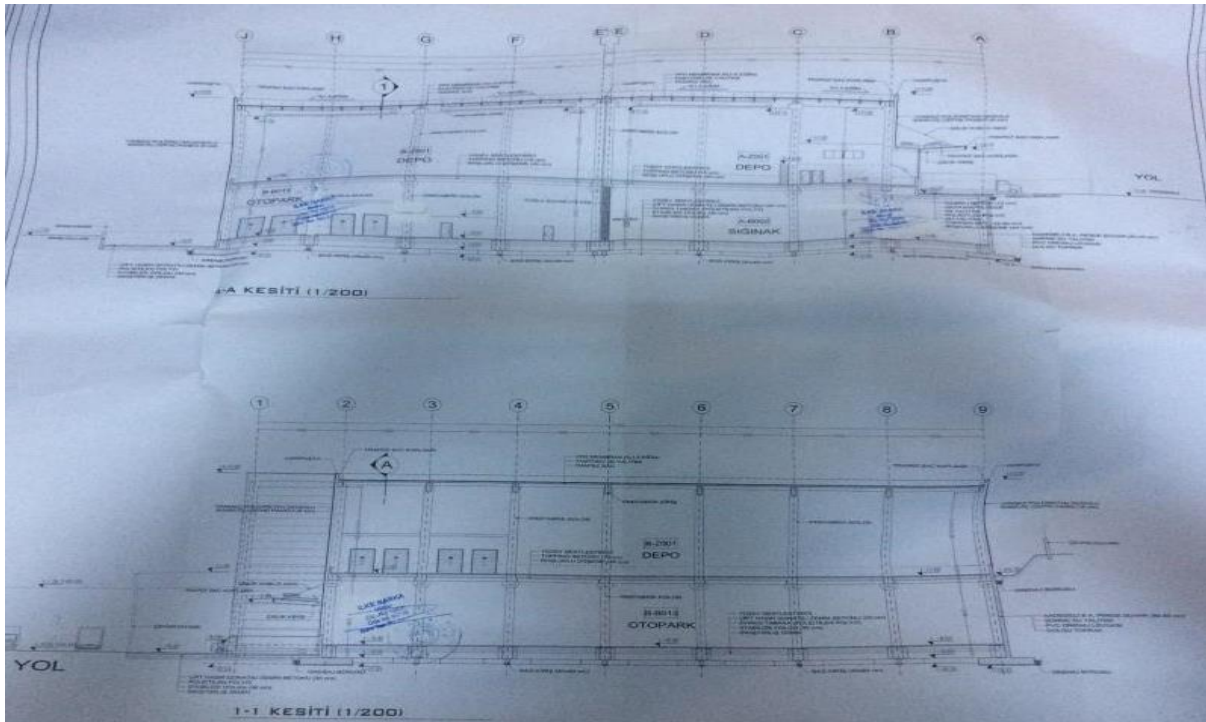
Bodrum Kat



Zemin Kat



Kesit



YAPI RUHSATI											
1 Ruhsat alanın konumu 2 Ruhsat alanın yönetim adresi 3 KODSAL 4 Adres no 5 Parsel no 6 Blok no 7 Bağınca bölüm no				8 Ruhsatın verildiği alan 9 Ruhsatın emniyet yeri 10 Ruhsat no 11 Bİ ruhsat tarihi 12 Bİ ruhsat no				13 Ruhsat alanı emniyet tarihi 14 Ruhsat alanı emniyet tarihi 15 Ruhsat alanı emniyet tarihi 16 Zemin etabı emniyet tarihi 17 Parselasyon planı emniyet tarihi 18 Parselasyon kısıtlama emniyet tarihi 19 Parselasyon alanı emniyet tarihi 20 Tapu kısıtlı belgeyi veren kurum 21 Tapu kısıtlı belgeyi tarihi 22 Tapu kısıtlı belgeyi no 23 OSM raporu emniyet tarihi 24 Planlanan inşaat başlama tarihi 25 Planlanan inşaat bitirme tarihi 26 Ruhsatın geçerlilik tarihi			
Yapı Sahibinin 27 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no 28 Başlıca inşaatçı veya inşaatçı adı 29 Vergi kimlik no. 30 Adres 31 İmza				Yapı Mütahhhidinin 32 Adı soyadı ünvanı, TC kimlik no 33 Oda sicil no. 34 Başlıca inşaatçı veya inşaatçı adı 35 Vergi kimlik no. 36 İşletme sicil no. 37 Sicilgözetme tarihi 38 Sicilgözetme no. 39 Yapı mütahhhidliği yeri belge no. 40 Adres 41 İmza				Şantiye Şefinin 42 Adı soyadı ünvanı 43 TC kimlik no. 44 Oda sicil no. 45 İşletme sicil no. 46 Sicilgözetme tarihi 47 Sicilgözetme no. 48 Adres 49 İmza			
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler											
Yapı ile İlgili Özellikler											
Yapının Teknik Özellikleri											
Yapı Projeleri											

YAPI RUHSATI												1490112			
1. Ruhsat Verilen Kısım 2. Ruhsat verilen yapıya adres				3. Ruhsatın verildiği amaç				6. Ruhsatın onay tarihi		10. Ruhsat no		11. İlk ruhsat tarihi		12. İk. ruhsat no	
K: KOCAELI İlçe: GAYIROVA Bulak: MERKEZ Köy: ... Beldiyen: GAYIROVA BELEDİYESİ Mahalle: AKIŞE MAH. Mahalle numara kodu: 33 Mevki: Bulvar, Cadde, Sokak, Köy adı: ... Cadde/Sokak numarası: ... Diş Kapı no: 7 Site adı: ... Mahallesi adı: ...				<input type="checkbox"/> 1.Yeni yapı <input type="checkbox"/> 10.Restorasyon <input type="checkbox"/> 2.Yenileme <input type="checkbox"/> 11.Güçlendirme <input type="checkbox"/> 3.Yeniden <input type="checkbox"/> 12.Kullanım değişikliği <input type="checkbox"/> 4.Ek kat <input type="checkbox"/> 13.Faahşalık <input type="checkbox"/> 5.Kat katma <input type="checkbox"/> 14.Merkezi tesisat <input type="checkbox"/> 6.Sıra <input type="checkbox"/> 15.Elektrik tesisatı <input type="checkbox"/> 7.Gapı <input type="checkbox"/> 16.Yeni dışkapı <input checked="" type="checkbox"/> 8.Tadilat <input type="checkbox"/> 17.Yeni duvar <input type="checkbox"/> 9.Duğu <input type="checkbox"/> 18.Bağcı düzeni <input type="checkbox"/> 19.				23.10.2013		619		30.02.2013		119	
3. Plan No: 02010A1C-20 4. Ada No: 2067 5. Parcel No: 5 6. Blok No: 1 7. Bağcıno bölüm no: 1				13.İmar planı onay tarihi: 06.01.2004 14.İmar durumu tarihi: 12.01.2011 15.İmar durumu no: 310.08.02.20 16.Zemin etüdü onay tarihi: 04.08.2011				17.Parçeleme planı onay tarihi: ... 18.Parçelenin kutlanma tarihi: SAHA/ ... 19.Parçelenin alanı(m ²): 7037		20.Tapu tesviye belgesi verim durumu: GAYIROVA TAPU İCİL MÜDÜRLÜĞÜ 18.08.2010 21.Tapu tesviye belgesi tarihi: ... 22.Tapu tesviye belgesi no: 3957		23.CED raporu onay tarihi: ... 24.10.2013 25.Planın imza tarihi: 24.04.2015 26.Planın imza no: ... 27.Ruhsatın geçerlik tarihi: 23.10.2015			
Yapı Sahibinin 27. Ad soyadı ünvanı, TC kimlik no ÖZGÜR ÖZGEN REYSAS GAYIRMAKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. 1198919478 28. Bağcı (Bağcı vergi dairesi adı): BANGAKTEPE 29. Vergi levhi no: 780941617				Yapı Mütahhidinin 32. Ad soyadı ünvanı, TC kimlik no DİLAVER TEMEL ANKA YATIRIM ORGANİZASYON SAN VE TİC LTD ŞTİ. 3363255818 33. Oda adı no: 430226 34. Bağcı (Bağcı vergi dairesi adı): ANADOLU KURUMLAR VERGİ DAİRESİ 35. Sığma no: 96119810095 37. Sığma tarihi: 04.02.2013 38. Sığma no: 1 39. Yapı inceleme/yeni belge no: 9030108488221				Şantiye Şefinin 42. Ad soyadı ünvanı ÖZGÜR ÖZGEN MÜHENDİS 43. TC kimlik no: 11294179236 44. Oda adı no: 67913 45. Sığma no: 41020003324 46. Sığma tarihi: 01.02.2013 47. Sığma no: 1 48. Adı: ÖZGÜR ÖZGEN MAH. 1423. SK. NO: 2 İÇ KAP. NO: 6 BEZELİ (KOCAELİ)							
30. Adres ATAŞEHİR ATATÜRK MAH. BEZELİ CAD. MERCANLARIŞİTESİ C-102 BLOK NO: 80 İÇ KAP. NO: 18 ATAŞEHİR / İSTANBUL				36. Sığma no: 96119810095 37. Sığma tarihi: 04.02.2013 38. Sığma no: 1 39. Yapı inceleme/yeni belge no: 9030108488221				45. Sığma no: 41020003324 46. Sığma tarihi: 01.02.2013 47. Sığma no: 1							
40. Site esas adresi: EYÜP SULTAN MAH. İMAM RABİAA CAD. NO: 1 BANGAKTEPE / İSTANBUL				41. İmar: ...				48. Adı: ÖZGÜR ÖZGEN MAH. 1423. SK. NO: 2 İÇ KAP. NO: 6 BEZELİ (KOCAELİ)							
Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler 50. Kullanma amacına göre yapıya bağlanmış bölümler ile alan alanları 5011 - (123) Depolar: 1 5061.4 5002 - (5) Ofis Alan: 2847.6 Toplam: 5011 - (123) Depolar: 1 7921				Yapı ile İlgili Özellikler 53. Binlerce yapı sayısı: 1 54. Yapıda bağlanmış bölüm sayısı: 1 55. Yapıda konut binisi sayısı: 3603.1 56. Yapıda işyeri alanı(m ²): 7921 56. Toplam yapı sayısı: 1 58. Toplam bağlanmış bölüm sayısı: 1 60. Toplam konut binisi sayısı: 3603.1 61. Toplam işyeri alanı(m ²): 7921 63. Yapının yeri kuru altı kat sayısı: 1 64. Yapının yeri kuru üstü kat sayısı: 2 65. Yapının toplam kat sayısı: 3 66. İnce kat sayısı: ... 67. Yapının yeri kuru altı yolsızlığı(m): 8 68. Yapının yeri kuru üstü yolsızlığı(m): 14 69. Yapının toplam yolsızlığı(m): 22 70. İnce kat yolsuzluğu(m): ... 71. Yapının enli: 8 72. Yapının geniş: 8 73.1 m ² maliyeti (TL): 305 74. Yapının maliyeti (TL): 241655 75. Yapının arsa değeri (TL): 303968.4 76. Arsa başı yapının maliyeti (TL): 272268.4 77. Form düzenlenmiş yapının maliyeti (TL): 241655											
Yapının Teknik Özellikleri 79. İnceleme Sistemi 1. Merkezi sistem katları <input type="checkbox"/> 2. Sıra içi katlar <input type="checkbox"/> 3. Kat katları <input type="checkbox"/> 4. Soba <input type="checkbox"/> 5. Duğu gaz sistemi <input type="checkbox"/> 6. Klima <input type="checkbox"/> 7. ... 79. İnceleme Amacı Rutin/Genel Yapı Kontrolü 1. Kat yapı <input type="checkbox"/> 2. Katlar <input type="checkbox"/> 3. Duğu gaz <input type="checkbox"/> 4. LPG <input type="checkbox"/> 5. Elektrik <input type="checkbox"/> 6. Güneş <input type="checkbox"/> 7. Termal <input type="checkbox"/> 8. Rüzgar <input type="checkbox"/> 9. ... 80. Sıcak Su Temin Sistemi 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kuvvet <input type="checkbox"/> 5. Değajör <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 6. Mühürler <input type="checkbox"/> 7. ... 81. Sıcak Su Yalıtım Sistemi 1. Termosifon <input type="checkbox"/> 2. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 3. Güneş kolektörü <input type="checkbox"/> 4. Kuvvet <input type="checkbox"/> 5. Değajör <input type="checkbox"/> 2. LPG <input type="checkbox"/> 6. Mühürler <input type="checkbox"/> 7. ... 82. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 83. Aşağı su <input type="checkbox"/> 84. Aşağı su <input type="checkbox"/> 85. Aşağı su <input type="checkbox"/> 86. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 87. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 88. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 89. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 90. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 91. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 92. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 93. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 94. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 95. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 96. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 97. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 98. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 99. İçine Sıvı <input type="checkbox"/> 100. İçine Sıvı <input type="checkbox"/>				89. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Depojolar <input type="checkbox"/> 4. Elanlar <input type="checkbox"/> 5. Holalanmalar <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Pasajörler <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ... 89. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Depojolar <input type="checkbox"/> 4. Elanlar <input type="checkbox"/> 5. Holalanmalar <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Pasajörler <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ... 89. Ortak Kullanım Alanları 1. Asansör <input type="checkbox"/> 2. Bekçi kulübesi <input type="checkbox"/> 3. Depojolar <input type="checkbox"/> 4. Elanlar <input type="checkbox"/> 5. Holalanmalar <input type="checkbox"/> 6. Pis su <input type="checkbox"/> 7. Temiz su <input type="checkbox"/> 8. Hidrofor <input type="checkbox"/> 9. Jeneratör <input type="checkbox"/> 10. Pasajörler <input type="checkbox"/> 11. Yangın tesisatı <input type="checkbox"/> 12. ...				86. Yapının Yapıya Sistemleri 1. Makin (Karkas) <input type="checkbox"/> 2. Yığılma (Kargı) <input type="checkbox"/> 3. Prefabrik <input type="checkbox"/> 4. Yarı prefabrik <input type="checkbox"/> 5. Karne <input type="checkbox"/> 1.1. Betonarme <input type="checkbox"/> 1.2. Ahşap <input type="checkbox"/> 1.3. Çelik <input type="checkbox"/> 2.1. Yığılma (Kargı) <input type="checkbox"/> 2.2. Prefabrik <input type="checkbox"/> 2.3. Karne <input type="checkbox"/> 3.1. Çerçevesiz sistem <input type="checkbox"/> 3.2. Perde sistem <input type="checkbox"/> 3.3. Çerçevesiz-Perde sistem <input type="checkbox"/> 87. Diğer Duğu Malzeme Cinsi 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 88. Diğere 1. ... 2. ... 3. ... 4. ... 5. ... 6. ...							
Yapı Projeleri 89. Olay tarihi: 20.08.2011 90. Olay tarihi: 27.08.2011 91. Olay tarihi: 05.08.2011 92. Olay tarihi: 27.08.2011 93. Olay tarihi: 23.08.2011 94. Olay tarihi: 17.01.2011				90. Ada no: 2067 91. TC kimlik no: 4403080670 92. Oda adı no: 60718 93. Adres: KIZILIRMAK MAH. İZZETPAŞA SK. 15. HANG. BLOK NO: 22 İÇ KAP. NO: 4 ER-YÖLÜ / İSTANBUL 94. Adres: KIZILIRMAK MAH. İZZETPAŞA SK. DERİVA SİTESİ A2 BLOK NO: 15 İÇ KAP. NO: 4 KAZINDI / İSTANBUL 95. Adres: KIZILIRMAK MAH. İZZETPAŞA SK. DERİVA SİTESİ B BLOK NO: 19 İÇ KAP. NO: 8 KAZINDI / İSTANBUL 96. Adres: BARBAROS MAH. İZZETPAŞA SK. İZZETPAŞA SİTESİ E BLOK NO: 59 İÇ KAP. NO: 1 YILDIZCI / İSTANBUL 97. Adres: ÖMERGAZİ MAH. ANKARA KIBAYOLU CAD. NO: 41 İÇ KAP. NO: 4 İZMİT / KOCAELİ				94. İnceleme tarihi: ... 95. İnceleme tarihi: ... 96. İnceleme tarihi: ... 97. İnceleme tarihi: ... 98. İnceleme tarihi: ... 99. İnceleme tarihi: ... 100. İnceleme tarihi: ...							

6.8. Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



SPL
Sermaye Piyasası
Lisanslama Sicil ve Eğitim Kuruluşu

Tarih : 07.08.2014

No : 402955

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Eyup AYKUT

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



Levent HANLIOĞLU
LİSANSLAMA VE SİCİL MÜDÜRÜ



Serkan KARABACAK
GENEL MÜDÜR (V)

6.9. Sorumlu Değerleme Uzmanının Lisans Belgesi



**TSPAKB TÜRKİYE SERMAYE PİYASASI
ARACI KURULUŞLARI BİRLİĞİ**

Tarih : 18.08.2008

No : 400799

GAYRİMENKUL DEĞERLEME UZMANLIĞI LİSANSI

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: VIII, No:34 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ"i uyarınca

Fatih ÖZER

Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı Lisansını almaya hak kazanmıştır.



İlkay ARIKAN
GENEL SEKRETER





E.Nevzat ÖZTANGUT
BAŞKAN